

# 如何规避买房4大易犯错误 不懂这些买房肯定吃亏

眼下,正值“金九银十”房地产传统旺季,各大房地产开发商绝不会错过这个销售的绝佳时期。从9月开局到现在,开发商扎堆开盘的同时,各种新颖有趣、精彩纷呈的活动也在相继开展,一场楼市营销“大战”似乎已经打响。

作为购房者,也不能光看热闹,面对多如牛毛的楼盘和五花八门的优惠信息,练就一身披沙拣金的本领成了购房者的必修课。但是买房对于大多数购房者而言都是头一回,考虑到这一点,购房专家来支招——买房坚决不能犯的4大错误,避免大家在鱼龙混杂的楼市中吃亏上当。

## 错误一:感性消费

从目前楼市购房的主要群体来看,大多数是80、90后,他们的最大特点就是爱感性消费,相较于楼盘产品质量、房源价格,80、90后可能更为关注的是楼盘设计理念亦或是个性体现,但这样的理念往往容易冲动消费,忽略掉产品的品质。

**支招:**买房是家庭中的一笔大的支出,在此之前一定要做好充足的准备。根据自身的实际需要确定买房范围、能够接受的价格范围、房屋面积的大小等等。除此之外,也需要对所选楼盘的开发商信誉、工程施工进度、楼盘的平均价格、环境配套、社区服务和物业等等做全面的考量。避免感性消费,“知己知彼”才能买到适合自己又性价比高的楼盘。

## 错误二:只看价格

在购房时,单价往往是消费者最关心的问题。但这并不意



味着价格越低越好。俗话说“一分钱一分货”,如果过度关注房源的价格因素,那么肯定会忽略楼盘的品质问题,进而影响到日后生活的舒适度。

**支招:**在同一社区,当然是平均单价越低的房子性价比高,但在不同社区比较往往是平均单价越低的社区越不好。通常来说,开发商定价的单价越低的社区在某些方面会存在缺

陷。例如,地理位置偏僻,配套设施不健全等等。买房子,选社区,不仅不能选平均单价最低的社区。相反地,我们应该选择平均单价中价位以上的社区。

## 错误三:拒绝实地考察

在购房时,我们一般是通过房地产开发商的广告或者是置业顾问的介绍来了解整个楼盘。开发商的广告和置业顾问的介绍目的都是销售房屋。通常情况下,存在一定的夸大、美化的成分。

**支招:**因此,实地考察是十分必要的。不仅可以对项目周边的交通、配套状况进行初步的了解,还有物业管理的服务质量态度、小区的居住氛围,这些都只有购房者提前去到项目实地考察才能有更深的认识。

## 错误四:贷款年限越短越好

在贷款买房中,最让人头疼的要数贷款年限了,人们常常纠结到底贷多少年才合适,很多人错以为贷款年限越短越好,因为这样一来可以尽早的摆脱还贷压力,但如果不结合自身的实际情况考虑,很有可能会背上沉重的还贷压力。

**支招:**建议选择长的贷款年限比较合适,一是因为长期月供少,这样可以减少平时生活的压力,并可以将有限的钱拿来投资,换取更多的利润,二是因为随着经济的不断发展,国家政策也必然会越来越便民、利民,那样便可以减少一部分房贷支出,总体看来会比短期交付划算的多。

## 揭买房十八个细节 挑好房子让人住得更舒适

买房是大事,细节决定你将来是否住的舒适,多了解这些购房小常识,可以使你的买房更加顺利。同时,你掌握了这些筹码,就掌握了砍价的主动权。

- 一、买房子尽量买一期开发的,一般说来价格便宜而且质量好。
- 二、买房子要注意不要买临街的,噪音太大,即使是一条小路,也有发展成菜市场的潜力。
- 三、不要买顶层,顶层容易出现漏水现象,虽然能修理但耗时耗力,修理时间极可能被无限延长。不要买带厨房下水道的地下室,否则崩溃是早晚的事情。
- 四、不要买二层,一般厨房下水道是二层往上一条,一层独立一条。这样二层是最容易发生堵塞的,如发生堵塞倒灌,其状惨不忍睹。
- 五、窗子外侧一定要是往外倾斜,否则窗子上的密封胶老化了就会水淹七军。
- 六、窗户的纱窗一定要买内置的,否则掉在地上还好,掉在人身上就难办了。
- 七、窗户推拉式比较好,在中间关的,密封性好。
- 八、卫生间的防水很重要!!!一定要鼓动你的楼上和你一起在交房时做足48小时的闭水试验,确定其防水性能,否则一旦漏水后果会非常痛苦。
- 九、厨房一定要有地漏,这样有个万一水管爆裂,还有个地方漏水,不至于让家里成了太平洋。
- 十、买房千万不要相信那些售楼小姐说的什么外国

- 进口门窗,越是如此,门窗配件越难买,后期物业根本弄不了。
- 十一、家里的入户门带猫眼的是防盗门,不带猫眼的是防火门,如果发生火灾猫眼会爆炸,但如果有陌生人,猫眼看得见。看你需要。
- 十二、买房前试验隔音情况,否则会很痛苦。
- 十三、在买房要注意小区里的车位数量,也许近期你不买车但不带表以后不会。
- 十四、家里的水管,暖气管道都要打压试一下,尤其是暖气。个别暖气片,会直接影响室温,如果安反了,想要改过来极其困难,全安反了还可以在外面改,但如果安错了一两片,则要砸地面。
- 十五、如果你的房子是带单元对讲的,那别买一层,关门声能让你疯掉,报警声威力更是惊人。
- 十六、注意你所买的房子的位置,小心你的楼下空地成为停车场。
- 十七、装修时不要动卫生间的瓷砖,不要自己重新做防水——除非你有钱没地方花,要知道开发商并不是心甘情愿地为你保修防水的,他们正愁找不到理由呢。
- 十八、房子里的对讲系统一定要问明性能和使用方法,并且仔细试验,否则那些宣传中优越的性能可能只是宣传而已。

## 菜鸟买房扫盲手册 掌握这八步从此不被坑



对于外行人来说,买房就像是本无字天书,完全搞不懂。一边是一窍不通的市民,一边房地产有着丰富经验的置业顾问,也许被忽悠了,那购房者可就是被坑了还帮人鼓掌。

因此,对于购房者来说,学习必要的买房知识不仅很重,而且很关键。本期整理出一个买房的扫盲手册,仅仅八步让你从菜鸟转变买房达人,从此买房不被坑。

### 买房第一步:清理现金

买房,没有免费的午餐,更何况是如此大的商品交易。所以,买房第一件事情是清理现金,把目前存款,已经可套现的股票或者其它证券统统纳入现金流,让自己对买房有一定的心里预期。

### 买房第二步:搜集楼盘

不是所有的人都买得起房,也不是所有的房都买得起。因此,买房第二步是根据目前资金现状以及自身需求搜集楼盘信息,比如区域、地段、交通有啥要求等等。

购房者可以通过互联网,报纸传媒、户外广告、以及目前火爆的微信和朋友圈。

### 买房第三步:咨询楼盘在售情况

搜集完楼盘信息然后去售楼中心咨询楼盘在售情况,比如面积多大,户型朝向,可售房源信息现抓,价格多高等等。

### 买房第四步:倾听项目介绍以及规划

咨询过楼盘相关在售情况之后,购房者应该对楼盘的整体规划以及项目介绍要有个基本的了解,因为这些都与日后生活息息相关。

### 买房第五步:实地考察楼盘进度以及周边配套

口说无凭,买房一定必须实地考察,考察的内容包括楼盘施工方,楼盘施工进度,楼盘周边配套,交通情况,绿化等等。

### 买房第六步:货比三家

搜集和实地考察房产项目之后,非常有必要做个笔记,比如每个楼盘的特色、价格、交房时间、入住情况以及开发商实力等等,因为只有越详细的资料,才能真正的做到买房货比三家。

### 买房第七步:做决定

买房,必须做一个艰难的决定,因为房地产市场风云变幻,谁说不清楚未来走势以及房价涨跌。所以,既然打算买房,就要做好一切所有能发生的事情,比如房价下跌,楼盘延期交房等等。

### 买房第八步:签订购房合同

买房,最重要,也是最关键的是签订好购房合同。虽然目前购房合同基本上都有“霸王条款”,但是在签订购房合同的同时,一定要细心,最好能有个法律人士在场。毕竟楼盘发生意外,购房合同是唯一,也是最重要的维权证明。

## 年轻月光族购房置业指南

处于创业阶段的年轻人没必要一步到位地购买大房子徒增家庭负担,完全可以考虑购置50-80平米左右的小户型,比如一居室,客厅光线通透的大一居还可以在需要时改作小两居,利用价值高。除此之外,小户型还可以作为过渡性住宅,等到将来收入增加有能力改善住房条件时,小户型可以选择出租,以租养供,也相对容易出售。

### 秘笈一:月光族买房首选小户型

处于创业阶段的年轻人没必要一步到位地购买大房子徒增家庭负担,完全可以考虑购置50-80平米左右的小户型,比如一居室,客厅光线通透的大一居还可以在需要时改作小两居,利用价值高。除此之外,小户型还可以作为过渡性住宅,等到将来收入增加有能力改善住房条件时,小户型可以选择出租,以租养供,也相对容易出售。

### 秘笈二:选择配套成熟的社区

设施完善、配套齐全、交通便利、医疗资源丰富

富的社区当然是所有购房者的理想选择,但对于年轻的购房者来说可能预算有限,但还是合适的区域可供选择。那就不如选择社区配套完善项目,价格较低未来的发展潜力很大的楼盘。

### 秘笈三:理性选择按揭方式

既然是“月光族”,那每个月的工资肯定的全部不剩了,那买房了这每个月的月供怎么换可就要好好的计划一下了。在选择按揭方式时,不宜急于求成地希望尽快还清贷款而过分压缩日常生活开支,反而降低了生活质量。如果你有公积金那就争取使用公积金吧,因为这样可以使你节省很多的银子呢。如果没有公积金的话就要谨慎的选择商业贷款的两种方式了。

购房者应该把按揭买房看作一种消费理财的手段,应理性客观地选择最适合自己的按揭方式,拟订适合自己的还款计划。不过在这里提醒各位“月光族”,学会“开源节流”对月光族十分重要,在节省开销的同时找到适合的增加收入的渠道,也是理财的重点和置业的关键。